

—— JCR サステナビリティボンド評価 by Japan Credit Rating Agency, Ltd. ——

株式会社日本格付研究所（JCR）は、以下のとおりサステナビリティボンド予備評価の結果を公表します。

東急不動産ホールディングス株式会社 第2回利払繰延条項・期限前償還条項付無担保社債 に対して予備評価 SU 1 を付与

評価対象	東急不動産ホールディングス株式会社第2回利払繰延条項・期限前償還条項付無担保社債（劣後特約付）（サステナビリティボンド）
分類	無担保社債
発行額	未定
利率	未定（注1）
発行日	2020年12月（予定）
償還日	2060年12月（予定）
償還方法	満期一括償還 ※発行10年経過後の期限前償還条項付
資金使途	①東京ポートシティ竹芝 ②（仮称）九段南一丁目プロジェクト ③会員制シェアオフィス事業「Business-Airport」 ④スタートアップ支援・共創事業 ⑤シニア住宅事業

（注1）発行日から10年後に100bpのステップアップを予定

<サステナビリティボンド予備評価結果>

総合評価	SU 1
グリーン・ソーシャル性評価 （資金使途）	gs1
管理・運営・透明性評価	m1

第1章: 評価の概要

東急不動産ホールディングス株式会社（東急不動産HD）は2013年10月1日に、東急不動産株式会社、株式会社東急コミュニティー、東急リバブル株式会社の上場3社の共同株式移転により設立された純粋持株会社である。2020年3月末現在、東急株式会社が筆頭株主（出資比率15.90%）であり、東急不動産HDは東急の持分法適用関連会社となっている。

傘下の事業会社には、東急不動産、東急コミュニティー、東急リバブル、東急ハンズなどがある。事業ポートフォリオは、オフィスビルや商業施設等の開発・賃貸・運営やビル等の売却を含めた都市事業、マンション分譲や戸建販売の住宅事業、マンション・ビル等の管理や修繕工事等の管理事業など 7 セグメントとなっている。

東急不動産 HD は、「私たちは、事業活動を通じて社会課題を解決し、ステークホルダーとともに、サステナブルな社会と成長を実現します。」というサステナビリティビジョンを制定している。事業活動を通じて向き合うべき社会課題として、東急不動産 HD は取り組む SDGs を定め、7つのマテリアリティを特定しており、グループの幅広い事業ポートフォリオ、多様なアセットと多彩な顧客基盤、専門知識を有した人材などの強みを生かして、アウトプットとしての施設およびサービスを提供することでマテリアリティの解決を目指す。

今般の評価対象は、東急不動産 HD が 2020 年 12 月に発行を予定している無担保社債（劣後特約付）（本債券）である。本債券の発行代わり金の 100%は同社が定めたサステナビリティファイナンス・フレームワークの適格クライテリアを満たす物件への建設資金および設備投資資金および当該資金のリファイナンスに充当される予定である。

本債券によって調達した資金は、①東京ポートシティ竹芝、②（仮称）九段南一丁目プロジェクト、③会員制シェアオフィス事業「Business-Airport」、④スタートアップ支援・共創事業および⑤シニア住宅事業の 5 プロジェクトに充当される。一連の事業により、①および②については、グリーンビルディングおよび地域住民を対象とした必要不可欠なサービスへのアクセス、③および④については、スタートアップを対象とした社会経済的向上・エンパワーメント、⑤については、高齢者を対象とした必要不可欠なサービスへのアクセスに資すると考えられ、明確に環境改善効果および社会的便益が見込まれる。以上から、本評価対象の資金使途は環境改善効果、社会的な便益を有するプロジェクトであると JCR は評価している。

資金使途の対象は、専門的な部署が関与し適切なプロセスを経て選定されていること、資金管理は社内システムを用いて適切になされることが予定されていること、レポートに適切な指標が設定され、必要な事項について開示予定であることなどから、本債券の管理運営体制が確立され、透明性も高いこと、東急不動産 HD の経営陣が環境問題および社会問題を重要度の高い優先課題として位置付けていることについて確認した。

以上より、本債券について、JCR サステナビリティファイナンス評価手法に基づき「グリーン・ソーシャル性評価（資金使途）」の予備評価を“gs1”、「管理・運営・透明性評価」の予備評価を“m1”とした。この結果、「JCR サステナビリティボンド予備評価」を“SU 1”とした。評価結果については次章で詳述する。本債券は、グリーンボンド原則¹、ソーシャルボンド原則²、サステナビリティガイドライン³、および、環境省によるグリーンボンドガイドライン⁴において求められる項目について基準を満たしていると考えられる。

1 ICMA (International Capital Market Association) グリーンボンド原則 2018 年版
<https://www.icmagroup.org/assets/documents/Regulatory/Green-Bonds/Green-Bonds-Principles-June-2018-270520.pdf>

2 ソーシャルボンド原則 2018 年版 <https://www.icmagroup.org/green-social-and-sustainability-bonds/social-bond-principles-sbp/>

3 ICMA サステナビリティボンドガイドライン 2018 年版
<https://www.icmagroup.org/assets/documents/Regulatory/Green-Bonds/Sustainability-Bonds-Guidelines-June-2018-270520.pdf>

4 グリーンボンドガイドライン 2020 年版 <https://www.env.go.jp/press/files/jp/113511.pdf>

第2章:各評価項目における対象事業の現状とJCRの評価

評価フェーズ1:グリーン・ソーシャル性評価

JCRは評価対象について、以下に詳述する現状およびそれに対するJCRの評価を踏まえ、本債券の資金使途の100%がグリーンプロジェクトまたはソーシャルプロジェクトであると評価し、評価フェーズ1:グリーン・ソーシャル性評価は、最上位である『gs1』とした。

(1) 評価の視点

本項では最初に、調達資金が明確な環境改善効果をもたらすプロジェクト、もしくは社会的便益をもたらすプロジェクトに充当されていることを確認する。次に、資金使途が環境および社会にネガティブな影響が想定される場合に、その影響について社内の専門部署または外部の第三者機関によって十分に検討され、必要な回避策・緩和策が取られていることについて確認する。最後に、持続可能な開発目標(SDGs)との整合性を確認する。

(2) 評価対象の現状とJCRの評価

資金使途の概要

東急不動産 HD は、サステナビリティファイナンス・フレームワークにおいて資金使途を以下の通り定めている。

当サステナビリティファイナンス・フレームワークに基づき当社が調達した資金は、以下ソーシャルプロジェクト及び/またはグリーンプロジェクト(適格クライテリア1~3)を満たす新規又は既存の資産にかかる支出又は投資に充当を予定しています。尚、全てのソーシャルプロジェクト及び/またはグリーンプロジェクトは、当社の「事業を通じた提供価値」を充足しており、当社のサステナブルな成長に実現する施策/取り組みであります。

■ 事業を通じた提供価値(アウトプット)

- ・ 快適な都市生活
- ・ 安全安心な住まい
- ・ 心身の健康
- ・ 充実した余暇
- ・ クリーンエネルギー

■ ソーシャルプロジェクト

下記①・②のいずれかの提供に資するプロジェクト

- ① 基本的インフラ整備・必要不可欠なサービスへのアクセス
- ② 社会経済的向上・エンパワーメント

■ グリーンプロジェクト

【適格クライテリア 1：グリーンビルディング】

調達資金は、以下の適格クライテリアのいずれかを満たす新規又は既存の資産にかかる支出（土地取得費、企画開発費、建設費、改修費用等）又は投資に充当します。

投資適格基準

- ①以下のいずれかの認証を当該グリーンボンドの払込日から過去 36 ヶ月以内に取得又は更新した物件
- ②以下のいずれかの第三者認証を将来取得又は更新予定の物件
- ③以下のいずれかの認証が有効期間内である物件のうち、当該グリーンボンドの払込日から過去 36 ヶ月以内に竣工された物件
 - ・CASBEE-建築又は CASBEE-不動産において、S ランク又は A ランクの評価
 - ・LEED-BD+C、LEED-O+M 認証において、Platinum 又は Gold の評価
 - ・BELS において、5 つ星又は 4 つ星の評価
 - ・DBJ Green Building 認証において、5 つ星又は 4 つ星の評価

【適格クライテリア 2：再生可能エネルギー（太陽光発電、風力発電）】

サステナビリティファイナンスによる調達資金は、クリーンなエネルギーをつくり出すとともに、発電所の開発や運営を通じて、地域の雇用創出や経済活性化にも貢献する再生可能エネルギー事業への新規又は既存の投資資金として充当します。

具体的には、当社又は当社グループ会社が、当社の資金で投資・出資をする太陽光発電及び風力発電による脱・炭素化に資する発電事業（※）に係る設備購入、設計、土地造成に必要な費用となります。

※「エネルギー供給事業者による非化石エネルギー源の利用及び化石エネルギー原料の有効な利用の促進に関する法律」にて定められ、永続的にエネルギーとして利用できる再生可能エネルギーによる発電事業

投資適格基準

- ①日本国内で取り組むものであること
- ②対象設備、案件において設備認定（経済産業省）、許認可を得たものであり、環境アセスメント（適用されるものに限る）が適正に終了していること
- ③潜在的にネガティブな環境面・社会面の影響を配慮していること。具体的には後述のリスク緩和策を行っていること
- ④関連グリーンボンドの発行日から遡って 36 ヶ月以内に運転開始（事業を開始）されたものであること、または関連グリーンボンドの発行日以後に運転開始（事業を開始）が予定されたものであること

【適格クライテリア 3：森林保全への取り組み】

サステナビリティファイナンスによる調達資金は、森林資源の地産地消サイクルの構築を通じて、地域循環型の環境づくりに係る事業への新規又は既存の資産にかかる支出（建設費、改修費用等）、設備購入・更新等に充当します。

本債券の発行代わり金は、①東京ポートシティ竹芝、②（仮称）九段南一丁目プロジェクト、③会員制シェアオフィス事業「Business-Airport」、④スタートアップ支援・共創事業および⑤シニア住宅事業の5プロジェクトの新規資金およびリファイナンスに全額充当される予定である。

① 東京ポートシティ竹芝

物件名称	東京ポートシティ竹芝
所在地	東京都港区海岸一丁目7番1号
主要用途	事務所、展示場、集会場、飲食店、物販店舗、駐車場、自転車駐車場
敷地面積	約 12,156.65 m ²
延床面積	約 182,052.01 m ²
階数	地上 40 階 地下 1 階
竣工	2020 年 5 月 29 日
環境認証	DBJ Green Building 認証 5 つ星 CASBEE S ランク（自己評価）

JR「浜松町」駅から4分、ゆりかもめ「竹芝」駅から徒歩2分、都営地下鉄浅草線・大江戸線「大門」駅から徒歩5分の立地にある複合施設。オフィスタワー、レジデンスタワーおよびポートデッキからなる。

本物件の所在する竹芝地区の再開発計画は、国家戦略特別区域計画の特定事業として2015年に内閣総理大臣認定を受けている。本計画は、株式会社アルベログランデ（施設を整備するため、東急不動産と鹿島建設が設立した事業会社）が竹芝地区に所在する所有地を約70年間の定期借地により借り受け、浜離宮恩賜庭園、旧芝離宮恩賜庭園の豊かな緑や東京湾の景観資源と調和した国際競争力の高いビジネス拠点の整備を行うものであり、東京都立産業貿易センターなどとの連携による産業振興、竹芝地区の回遊性を高め賑わいを創出する歩行者ネットワークの構築、防災対応力強化、環境教育の拠点形成と環境負荷への取り組みを主な方針としている。

本物件は、災害発生時に帰宅困難者を受け入れるスペースの提供の他、防災備蓄倉庫整備をして3日分約6,300人分の備蓄の保管、コージェネレーションシステムおよび非常用発電機による非常時の電源供給などにより減災対策を行っている。また、本プロジェクトにより整備されたポートデッキは、浜松町駅から竹芝駅・竹芝ふ頭までをシームレスにつなぐ約500mのデッキ⁵であり、所有地の機能更新に貢献している。また、本再開発と併せて設立された一般社団法人竹芝エリアマネジメントは、地域関係者および行政関係者から構成される竹芝地区まちづくり協議会と連携し、竹芝地区の進行および魅力向上のための取り組みを推進している。

東急不動産をはじめ、鹿島建設、ソフトバンク株式会社などの5団体⁶が竹芝地区において共同で推進するプロジェクト「Smart City Takeshiba（スマートシティ竹芝）」は、「スマート東京」⁷の実現に向けて東京都が公募したプロジェクトに採択されている。竹芝地区では、一般社団法人 CiP 協議会を中心に、複数の事業者が連携してデジタル×コンテンツ産業の集積による国際ビジネス拠点の形成を目指している。また、本再開発の対象となる地域において、東急不動産とソフトバンクは、2019年7月から最先端のテクノロジーを街全体で活用するスマートシティのモデルケースの構築に取り組んでおり、「Smart City Takeshiba」はこれらの取り組みの延長として推進されることが予定されている。

⁵ 浜松町までのデッキは今後完成する予定。

⁶ 上記3社のほかに、一般社団法人竹芝エリアマネジメントおよび一般社団法人 CiP 協議会が含まれる。

⁷ 東京都による、デジタル技術を用いて東京都のポテンシャルを引き出そうという取り組み。

② (仮称) 九段南一丁目プロジェクト

東京都千代田区九段で実施されている整備事業。オフィスを主要用途とする地上17階地下3階建ての複合ビルを中心として、旧九段会館、自然を配した広場およびお濠沿いテラス、遊歩道などからなる。本債券の資金使途は複合ビルを対象としている。

旧九段会館は、1934年に竣工した歴史的価値のある建築物として登録有形文化財に指定されている。本プロジェクトにより、九段会館の保存部分は創建時の姿を保存・復原され、内装も創建時の姿に復原の上、一般利用が可能なカンファレンス施設などに活用される予定となっている。

複合ビルは、DBJプラン認証5つ星、CASBEE認証Sランク（自己評価）相当の高い性能があり、環境負荷低減に資する。災害発生時には、帰宅困難者への避難場所と、飲料水および食料品の提供に関して千代田区と合意しており、社会的便益に資する機能も備える仕様となることが予定されている。

複合ビルは2022年7月の竣工を予定している。

③ 会員制シェアオフィス事業「Business-Airport」

東急不動産が提供するシェアオフィス事業。2020年9月に開業した東京ポートシティ竹芝内のビジネスエアポート竹芝を含め、渋谷、恵比寿、丸の内など13店舗展開されている。いずれの店舗も徒歩圏内に最寄駅があり、都内の主要な駅まで短時間でアクセスできる立地にあることから、ビジネス上の利便性が高い。

国際空港のラウンジをイメージした店内になっており、ブランド名にはスタートアップ企業がここでビジネスを始め、より高みへ飛び立つ支援をしたいという思いが込められている。単なるコワーキングスペースではなく、スタートアップが本サービスを利用してビジネスを円滑に行えるよう、ラウンジを利用しながら、登記・住所利用・郵便物受け取りが可能となる「アドレス会員」も設けている。サービスオフィスは、広さや想定利用人数によって数タイプあり、すべてのサービスで登記が可能であり、事業規模の拡大に応じて柔軟にサービスタイプを変更することもできる。これらのサービスの提供により、スタートアップが起業にともない発生する初期コストおよび月額で発生するオフィスの維持費を相対的に抑えたいうえで、都心の恵まれた立地でビジネスを行うことを支援することができる。また、ビジネスエアポート内で会員を対象としたイベント等を実施しており、ビジネスチャンスの提供にも寄与している。

④ スタートアップ支援・共創事業

東急不動産はスタートアップ向け共創施設として、「Plug and Play Shibuya powered by 東急不動産」および「GUILD」を広域渋谷圏内に展開している。

「Plug and Play Shibuya powered by 東急不動産」は、東急不動産が運営するコワーキングスペース兼イベントスペースで、主にPlug and Play Japan株式会社（シリコンバレーをルーツに持つアクセラレーター⁸）によるスタートアップへのプログラムの提供を通じて、オープンイノベーション創出の支援を行うことを目的としている。

「Plug and Play Shibuya powered by 東急不動産」以外にも、スタートアップ支援のためのオフィスとして2018年に「GUILD」が新たに開設し、渋谷や青山など広域渋谷圏において5拠点で「GUILD」シリーズが展開されている。「GUILD」は主としてスタートアップ向けのスモールオフィスで、家具付きの小割占有スペース等を設けている。また、本施設は主に東急不動産と関係するベンチャーキャピタル等が入居しており、コミュニケーションの場の提供、スタートアップの成長のためのノウ

⁸ スタートアップ企業のビジネス拡大に焦点を当てた資金投資やノウハウなどのサポートをする組織。

ハウの提供、スタートアップへの資金調達の相談などにより、日常的にスタートアップの成長を手助けする環境を整えている。

起業共創支援は東急不動産 HD が進めている「広域渋谷圏構想」の活動の一つであり、渋谷が成熟した国際都市になるために欠かせない要素として、2017 年から進められている。スタートアップ支援に有力なパートナー企業と連携し、有望なスタートアップを渋谷に集め、渋谷のエリアの価値向上につなげていくことを目指すものである。

なお、東急株式会社、東急不動産および株式会社東急エージェンシーは、2019 年 7 月 東京都におけるイノベーション・エコシステム⁹形成促進支援事業「認定地域別協議会」の渋谷エリアの代表事業者および事務局として選定されている。

⑤ シニア住宅事業

東急不動産が「グランクレール」、「グランケア」のブランド名で展開しているシニア住宅事業（自立者向け）および介護住宅事業（要介護者向け）。シニア住宅は 15 棟、介護住宅は 6 棟が東急線沿いを中心に運営されている。シニア住宅の一部の施設では、足腰が弱まり歩行が困難になるロコモティブシンドロームや、認知症を予防するプログラム（順天堂大学および東急スポーツオアシスと共同開発）に参加することができるようになっており、入居者のみならずシニア住宅周辺住民をも対象とした健康寿命を伸ばす支援を行っている。シニア住宅の入居者に介護が必要になった場合には、介護施設への住み替えにも対応可能である。

シニア住宅・介護住宅は、東急不動産の子会社である株式会社東急イーライフデザインによって運営されており、東急イーライフデザインにより医療、食事等の介護施設で提供される各種サービスの運営受託先が決定されている。

a. プロジェクトの環境改善効果および社会的便益について

- i. 資金使途の 100%が東急不動産 HD の適格クライテリアを満たしているプロジェクトに充当される予定であり、高い環境改善効果および社会的便益が期待される。

資金使途の環境改善効果について

本債券の資金使途のうち、東京ポートシティ竹芝および（仮称）九段南一丁目プロジェクトはそれぞれ DBJ Green Building 認証の 5 つ星、DBJ プラン認証 5 つ星を取得しており、東急不動産 HD がサステナビリティファイナンス・フレームワークにおいて定めるグリーン適格性基準を満たす。

したがって、JCR は本債券の資金使途について、いずれも高い環境改善効果を有すると評価している。

資金使途の社会的便益について

本債券の資金使途のうち、

- ・ ①東京ポートシティ竹芝は、(1) (i) (ii) および (2)
- ・ ②（仮称）九段南一丁目プロジェクトは、(1) (i) および (2) (ii)

⁹ ベンチャー企業や大企業、投資家、研究機関など、産学官の様々なプレイヤーが集積・連携することで共存・共栄し、先端技術の育成や経済成長などの好循環を生み出すビジネス環境を、自然環境の生態系になぞらえたもの。

- ・③会員制シェアオフィス事業「Business-Airport」および④スタートアップ支援・共創事業は、(2) (i)
- ・⑤シニア住宅事業は、(1) (iii)

の観点でそれぞれ社会的課題解決に資するものであり、東急不動産 HD がサステナビリティファイナンス・フレームワークにおいて定めるソーシャルプロジェクトの適格クライテリアを満たす。

(1) 必要不可欠なサービスへのアクセス

(i) 災害発生時における避難場所の提供

内閣府の推計¹⁰によると、2011年3月11日の東日本大震災の際、東京都で約352万人、神奈川県で約67万人、千葉県で約52万人、埼玉県で約33万人、茨城県で南部を中心に約10万人、首都圏で合計約515万人が当日自宅に帰れない帰宅困難者となった。公共交通機関が運休したため発生した帰宅困難者を受け入れるスペースが限られたため、地元の住民のための避難場の一部では、地元住民のみならず多くの帰宅困難者を受け入れたところもあった。

このような状況を踏まえ、東京都では防災対応指針および東京都帰宅困難者条例に基づき、防災および減災に対する対策を定めている。

東急不動産では、一部物件において開発する不動産が所在する自治体等と連携しながら、保有するビルの耐震対策などのハード面の施策のみならず、防災用の備蓄品の確保などのソフト面の施策を実施し、災害発生時の避難場所の提供にかかる取り組みを推進している。

今般の資金使途の対象のうち、東京ポートシティ竹芝および（仮称）九段南一丁目プロジェクトでは、災害発生時に施設を帰宅困難者の避難場所として提供することおよび防災用品の備蓄倉庫を備え、帰宅困難者に防災備蓄を配布できるよう減災対策を行っている。これより、JCRでは災害発生時の被災者を裨益者とした基本的なインフラ設備の提供として社会的便益があると評価している。

(ii) 子育て支援施設

日本政府は待機児童問題（保育所への入所申請がなされており入所条件を満たしているにもかかわらず、保育所に入所できない状態にある児童が存在する問題）について、2013年4月に「待機児童解消加速化プラン」を策定し、2013年から2017年度までの5年間に保育の受け皿を約50万人分増加させることを目標に、自治体が行う保育所の整備などの取り組みについて支援を行ってきた。2018年度からは「ニッポン一億総活躍プラン」の施策として「子育て安心プラン」を公表している。これは、「待機児童解消加速化プラン」の取り組み結果を受けて2022年度末までの5年間で、約32万人分の保育の受け皿を準備するというプランである。

資金使途の対象のうち東京ポートシティ竹芝においては、レジデンスタワー内に子育て支援施設を併設している。これは地域の人々が仕事と子育てを両立することを支援することを企図した取り組みであり、日本の待機児童問題の解決に資するものであると考えられる。

(iii) シニア住宅事業

日本は、現在急速に進展する少子高齢化の問題に直面している。国立社会保障・人口問題研究所による将来推計人口（2017年4月推計）をみると、2025年における75歳以上人口は約2,180万人で、全国のおよそ5人に1人が75歳以上の高齢者となる。2015年時点では総人口の26%だ

¹⁰ 帰宅困難者対策の実態調査結果について <http://www.bousai.go.jp/jishin/syuto/kitaku/2/pdf/4.pdf>

った 65 歳以上人口は、2025 年時点推計では、総人口の約 30%、全国で約 3,677 万人、東京都では約 332 万人に達すると予測されている。

国立社会保障・人口問題研究所による世帯数の将来推計（2017 年 4 月推計）では、世帯主年齢が 65 歳以上の一般世帯の総数は、2015 年の 1,918 万世帯から 2040 年の 2,242 万世帯へと 324 万世帯増加することになる。世帯主年齢が 75 歳以上の世帯は、2015 年の 888 万世帯から 2040 年の 1,217 万世帯へ、329 万世帯増加する。

2015 年時点では 75 歳以上の世帯のうち、37.9%の世帯は未婚、離婚、別居、死別などによる「単独世帯」だったが、2040 年には 42.1%とほぼ半数が単独世帯となる見込みである。高齢者の単独世帯については、介護を要しない自立して生活できる高齢者であっても、有事の際の支援体制や孤独死防止の観点から、24 時間管理体制や必要に応じて外部の介護・医療施設と連携している等のサービスが付帯された居住施設の整備が、今後の超高齢社会に向けて重要である。

今般東急不動産 HD が資金使途の対象としているシニア向け住宅は、高齢者に必要不可欠なバリアフリー設備、24 時間 365 日の看護・介護体制（介護住宅）等の個別の設備に加え、大きく二つの考慮がなされている。

一つめは、健康な高齢者用の住宅と介護が必要な方向けの住宅を隣接させることで、高齢者が大きな環境の変化なく暮らし続けることができる点である。もう一つは、「世代循環型の街づくり」の実現として、シニア向け住宅を単独開発するだけでなく、一般分譲マンションと併設させることで、高齢者とその家族が頻繁に往来できるような環境を整えたり、生活支援サービスや保育サービス、介護サービス等が日常生活圏域で提供される包摂的な街づくりとなっている点である。

世代循環型の街づくりの考え方は、近所付き合いの低下や地域コミュニティの希薄化等に伴って、見守りのネットワークからこぼれ落ちる高齢者を救うために重要と考えられ、国土交通省のコンパクトシティ構想にも合致している。

以上より、東急不動産が提供するシニア住宅事業は高齢者を対象とした必要不可欠な基本的サービスの提供の観点から社会的便益があると JCR は評価している。

(2) 社会経済的向上・エンパワーメント

(i) スタートアップ支援

2019 年版中小企業白書によれば、2018 年の日本における開業率は 5.6%と他の先進諸国が軒並み 10%を超える中、依然として低い。VC 等によるベンチャー投資額（2017 年実績）と比較しても、米国の 9 兆 5,336 億円、中国の 3 兆 3,630 億円、欧州の 8,140 億円に対し、日本はわずか 1,976 億円である。優良なスタートアップによるイノベーションの推進は、日本の今後の中長期的に持続可能な発展において重要な課題であると言える。

イノベーション（ベンチャー）エコシステムは、以下のサイクルが回ることで優良な中小企業の育成を目指す考え方である¹¹。

- 1) エンジェル投資家や大企業が積極的にスタートアップに資金、人財、場の提供、さらに情報発信による仕掛けを行い、協業実績をつくる。
- 2) 協業実績のアナウンスによりスタートアップの企業価値が飛躍的に向上し資金調達やアライアンスが円滑になり急成長。

¹¹ 日本スタートアップ支援協会 ウェブサイトより。

- 3) 企業価値が最大化した時点で IPO や大企業との M&A を実現することに成功したスタートアップがシリアルアントレプレナーとして再び起業したり、エンジェル投資家になって次世代のスタートアップの育成支援。
- 4) このような成功例を見て起業する優秀なスタートアップが生まれ、新しいビジネスモデル創造が加速する。

このようなエコシステム拠点は、シリコンバレー、ニューヨーク、北京、上海などで進展し、ユニコーン企業¹²が次々と創出されている。米国のユニコーンの 80%、中国のユニコーンの 83% は、都市型スタートアップエコシステムから創出されており、本プロジェクトの実施により、東京においてもより多くのユニコーン企業を創出するようなエコシステム拠点の形成が期待される。

今般の資金使途対象のうち、会員制シェアオフィス事業「Business-Airport」およびスタートアップ支援・共創事業は、スタートアップを中心とする企業を対象としたアクセラレータープログラムや、スタートアップ間の情報交換・連携や大企業および投資家等と交流する場を提供することを企図している。

今般の資金使途の対象のうち、会員制シェアオフィス事業「Business-Airport」およびスタートアップ支援・共創事業は、いずれもスタートアップ企業が事業機会の獲得と成長のための基本インフラとしての重要な役割を担っているほか、スタートアップ間の情報交換・連携や大企業および投資家等と交流する場を提供というソフト面からの支援を含んでおり、中小企業等を対象とした社会経済的向上とエンパワーメントに資する事業であると JCR は評価している。

(ii) バリアフリー施設

公共交通におけるユニバーサルなサービス提供の重要性については、「高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律」に基づき定められた「移動等円滑化の促進に関する基本方針（基本方針）」の中で、移動等円滑化の意義が、以下のように述べられている。

「(以下、基本方針からの抜粋) 我が国においては、世界のどの国もこれまで経験したことのない本格的な高齢社会を迎え、今後更なる高齢化が進展すると見込まれており、高齢者の自立と社会参加による、健全で活力ある社会の実現が求められている。また、今日、障害者が障害のない者と同等に生活し活動する社会を目指す、ノーマライゼーションの理念の社会への浸透が進み、自立と共生の理念の下、障害の有無にかかわらず国民誰もが相互に人格と個性を尊重し支え合う『共生社会』の実現が求められている。

このような社会の実現のためには、高齢者、障害者等が自立した日常生活及び社会生活を営むことができる社会を構築することが重要であり、そのための環境の整備を一刻も早く推進していくことが求められている。移動及び施設の利用は、高齢者、障害者等が社会参加をするための重要な手段であることから、移動等円滑化を促進することは、このような社会の実現のために大きな意義を持つものである。

また、移動等円滑化の促進は、高齢者、障害者等の社会参加を促進するのみでなく、『どこでも、誰でも、自由に、使いやすく』というユニバーサルデザインの考え方にに基づき、全ての利用者に利用しやすい施設及び車両等の整備を通じて、国民が生き生きと安全に暮らせる活力ある社会の維持に寄与するものである。(抜粋終わり)」

東京ポートシティ竹芝で整備されている歩行者デッキであるポートデッキはバリアフリー化が実施されており、当該物件のみならず周辺地域の利用者の利便性に資するものである。また、(仮称)九段南一丁目プロジェクトでは、高齢者、障がい者等の利便性を考慮したバリアフリー

¹² ユニコーン企業とは、評価額が 10 億ドル以上の未上場のスタートアップであり、「創業 10 年以内」「評価額 10 億ドル以上」「未上場」「テクノロジー企業」といった 4 つの条件を兼ね備えた企業を指す。

設備等が設置されていることから、高齢者、障がい者等を対象とする必要不可欠なサービスが提供されている。これは、上記基本方針に合致した取り組みと言え、社会的便益の高いプロジェクトである。

以上より、JCR では本債券の資金使途について、いずれも社会的便益が高いものであると評価している。

- ii. 資金使途は、グリーンプロジェクトについては「グリーンボンド原則」、「グリーンローン原則」における「地域、国又は国際的に認知された標準や認証を受けたグリーンビルディング」および「省エネルギー」、「グリーンボンドガイドライン」および「グリーンローン及びサステナビリティ・リンク・ローンガイドライン」に例示されている資金使途のうち、「グリーンビルディングに関する事業」および「省エネルギーに関する事業」に該当する。社会的便益のうち(1)は被災者、地域住民および高齢者を対象とする「必要不可欠なサービスへのアクセス(避難場所、保育、シニア施設)」、(2)は「ソーシャルボンド原則」に定義されているプロジェクトのうち、それぞれスタートアップ、高齢者および障がい者を対象とする「社会経済的向上・エンパワーメント」に該当する。

b. 環境・社会的リスクについて

東急不動産 HD では、プロジェクトの取得または選定の際に、当該プロジェクトが環境および社会に及ぼしうるネガティブな影響について精査を行い、蓋然性が低いことを確認している。これより、JCR は資金使途の対象となるプロジェクトが環境およびに対する負の影響について、適切に配慮されていることを確認した。

c. SDGs との整合性について

i. ICMA の SDGs マッピングとの整合性

資金使途の対象となるプロジェクトは、ICMA の SDGs マッピングに照らすと、以下の SDGs の目標およびターゲットに貢献すると評価した。



目標 5：ジェンダー平等を実現しよう

ターゲット 5.4. 公共のサービス、インフラおよび社会保障政策の提供、ならびに各国の状況に応じた世帯・家族内における責任分担を通じて、無報酬の育児・介護や家事労働を認識・評価する。



目標 7：エネルギーをみんなに そしてクリーンに

ターゲット 7.3. 2030 年までに、世界全体のエネルギー効率の改善率を倍増させる。



目標 8：働きがいも経済成長も

ターゲット 8.2. 高付加価値セクターや労働集約型セクターに重点を置くことなどにより、多様化、技術向上およびイノベーションを通じた高いレベルの経済生産性を達成する。



目標 9：産業と技術革新の基礎をつくろう

ターゲット 9.1. すべての人々に安価で公平なアクセスに重点を置いた経済発展と人間の福祉を支援するために、地域・越境インフラを含む質の高い、信頼でき、持続可能かつ強靱(レジリエント)なインフラを開発する。

ターゲット 9.4. 2030 年までに、資源利用効率の向上とクリーン技術および環境に配慮した技術・産業プロセスの導入拡大を通じたインフラ改良や産業改善によ

り、持続可能性を向上させる。すべての国々は各国の能力に応じた取り組みを行う。



目標 11：住み続けられるまちづくりを

ターゲット 11.3. 2030 年までに、包摂的かつ持続可能な都市化を促進し、すべての国々の参加型、包摂的かつ持続可能な人間居住計画・管理の能力を強化する。



目標 13：気候変動に具体的な対策を

ターゲット 13.1. すべての国々において、気候関連災害や自然災害に対する強靱性（レジリエンス）および適応の能力を強化する。



目標 15：陸の豊かさを守ろう

ターゲット 15.4. 2030 年までに持続可能な開発に不可欠な便益をもたらす山地生態系の能力を強化するため、生物多様性を含む山地生態系の保全を確実にを行う。

ii. 日本の SDGs 達成に向けた施策との整合性

資金使途の対象となるプロジェクトは、日本政府が SDGs 達成目標として掲げる「SDGs を達成するための具体的施策¹³」のうち、以下の項目に整合していることを確認した。

実施指針 1. あらゆる人々の活躍の推進

特に関連が深いと思われる SDGs と日本の重点課題：11(住み続けられるまちづくりを)			
国内の施策			
	施策概要	ターゲット	指標
公共交通機関のバリアフリー化	「どこでも、だれでも、自由に、使いやすく」というユニバーサルデザインの考え方を踏まえた「高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律(バリアフリー法)」に基づき、バリアフリー化を推進する。		「移動等の円滑化の促進に関する基本方針」に基づくフォローアップ状況

¹³ 全国務大臣を構成員とする持続可能な開発目標(SDGs)推進本部により定められた持続可能な開発目標(SDGs)実施指針の具体的施策。

実施指針 2. 健康・長寿の推進

特に関連が深いと思われる SDGs: 3(すべての人に保険と福祉を)等			
国内の施策			
	施策概要	ターゲット	指標
一億総活躍社会の実現: 安心につながる社会保障	介護をしながら仕事を続けることが出来る「介護離職ゼロ」という明確な目標を掲げ、現役世代の「安心」を確保する社会保障制度へと改革を進めることにより、希望する介護サービスを利用でき、介護に不安なく取り組み、介護と仕事を両立でき、健康を長い間維持するなど安心して生活できる社会を創り上げる。	 3 すべての人に健康と福祉を 8 働きがいも経済成長も 10 人や国の不平等をなくそう	「日本一億総活躍プラン」の指標 ①2020 年代初頭まで介護基盤の整備 拡大量: 50 万人分以上(サービス付き高齢者向け住宅約 2 万人分を含む) ②2020 年代初頭まで介護施設・サービスを利用できないことを理由とする介護離職をなくす。 要介護 3 以上の特養自宅待機者を解消する

実施指針 3. 成長市場の創出、地域活性化、科学技術イノベーション

特に関連が深いと思われる SDGs と日本の重点課題: 8(働きがいも経済成長も)、9(産業と技術革新の基礎をつくろう)、11(住み続けられるまちづくりを)			
国内の施策			
	施策概要	ターゲット	指標
希望を生み出す強い経済	①多様な人材力の発揮(社会的損失、就労支援、教育等)を支援する。 ③(2) 地方も含めベンチャー企業の発掘を強化し、世界市場へ繋げていく一貫通貫の体制を構築する。 ⑬社会資本整備の推進、災害に強くなやかな国づくり、持続的な都市構造への転換、公共施設の整備・運営への PPP/PFI の推進等を図る。	 8 働きがいも経済成長も 9 産業と技術革新の基礎をつくろう 11 住み続けられるまちづくりを	「ニッポン一億総活躍プラン」に掲げられた指標

(参考) 各グリーンビルディングの認証制度について

① CASBEE

建築環境総合性能評価システムの英語名称の頭文字をとったもの (Comprehensive Assessment System for Built Environment Efficiency)。

建築物の環境性能を評価し格付けする手法であり、2001 年 4 月より国土交通省住宅局の支援のもと産官学共同プロジェクトとして建築物の総合的環境評価研究委員会を設立し、以降継続的に開発とメンテナンスを行っている。評価ツールには、CASBEE-建築、CASBEE-街区などのほか、不動産マーケット向けに環境性能を分かりやすく示すことを目的に開発された CASBEE-不動産がある。

評価結果は、S ランク（素晴らしい）、A ランク（大変良い）、B+ランク（良い）、B-ランク（やや劣る）、C ランク（劣る）、の 5 段階（CASBEE-不動産は S ランク（素晴らしい）、A ランク（大変良い）、B+ランク（良い）、B ランク（必須項目を満足）の 4 段階）に分かれている。

② DBJ Green Building 認証

DBJ（日本政策投資銀行）が提供する、環境・社会への配慮がなされた不動産を評価する認証制度。評価結果は星の数で表され、評価軸は「環境・社会への配慮がなされたビル」である。それぞれ 5 つ星（国内トップクラスの卓越した）、4 つ星（極めて優れた）、3 つ星（非常に優れた）、2 つ星（優れた）、1 つ星（十分な）で表される。環境性能に特化した評価ではないが、日本国内での認知度が高いこと、環境性能に関しても一定の評価項目を有していることから、JCR では、本認証についてもグリーンボンド原則に定義されているグリーンプロジェクト分類の「地域・国または国際的に認知された標準や認証を受けたグリーンビルディング」に相当すると評価している。ただし、環境性能に限った認証ではないため、個別に環境性能に対する評価を確認することが望ましいと考えている。

評価フェーズ2：管理・運営・透明性評価

JCRは評価対象について、以下に詳述する現状およびそれに対するJCRの評価を踏まえ、管理・運営体制がしっかり整備され、透明性も非常に高く、計画どおりの事業の実施、調達資金の充当が十分に期待できると評価し、評価フェーズ2:管理・運営体制および透明性評価は、最上位である『m1』とした。

1. 資金使途の選定基準とそのプロセスに係る妥当性および透明性

(1) 評価の視点

本項では、サステナビリティボンドを通じて実現しようとする目標、プロジェクトの選定基準とそのプロセスの妥当性および一連のプロセスが適切に投資家等に開示されているか否かについて確認する。

(2) 評価対象の現状とJCRの評価

a. 目標

東急不動産HDグループは、サステナビリティボンドの発行に関し以下の目標を掲げている。

当社は、以下のサステナビリティビジョン・方針を掲げております。

□サステナビリティビジョン

当社は、事業活動を通じて社会課題を解決し、ステークホルダーとともに、サステナブルな社会と成長を実現します。

□サステナビリティ方針

- ・事業活動を通じて環境と経済の調和に取り組めます。
- ・ステークホルダーとの適切な協働に努め、関係性を維持・強化します。
- ・健全かつ透明性の高い経営を行い、情報の開示に積極的に取り組みます。

本債券の資金使途の対象は、環境および社会に幅広く貢献するものであり、本債券の発行は「サステナビリティビジョン」および「サステナビリティ方針」と整合的であり、適切であると評価した。

b. 選定基準

東急不動産HDのサステナビリティボンドにおける資金使途の選定基準は、フェーズ1に記載の通りであり、JCRはこの選定基準について、高い環境改善効果および社会的便益が期待できると評価している。

今般の資金使途の対象については、東急不動産HDの財務部門と、サステナビリティに関する専門部署であるサステナビリティ推進室が適格クライテリアを満たすプロジェクトであると判断していることをJCRでは確認している。

c. プロセス

資金使途の対象は、東急不動産 HD の財務部門とサステナビリティ推進部門の担当者が選定し、財務部門とサステナビリティ推進部門の担当役員の承認により決定される。経営陣が選定のプロセスに関与しており、機関決定のプロセスが明確であると JCR では評価している。

2. 資金管理の妥当性および透明性

(1) 評価の視点

調達資金の管理方法は、発行体によって多種多様であることが通常想定されるが、サステナビリティボンドの発行により調達された資金が、確実にグリーンプロジェクトおよびソーシャルプロジェクトのそれぞれに充当されること、また、その充当状況が容易に追跡管理できるような仕組みと内部体制が整備されているか否かを確認する。

また、サステナビリティボンドにより調達した資金が、早期に各適格プロジェクトに充当される予定となっているか、また、未充当資金の管理・運用方法の評価についても重視している。

(2) 評価対象の現状と JCR の評価

本債券の発行代わり金はフェーズ 1 で記載したプロジェクトの新規資金またはリファイナンスに充当される予定であり、これ以外の目的に充当される予定はない。

発行代わり金は 24 ヶ月以内に充当されることが予定されている。本債券にかかる追跡管理は東急不動産 HD の財務部門にて社内の財務にかかるシステムを用いて行われる。本債券の発行に係る帳票類も適切に保管されることとなっているため、内部統制体制も適切に構築されている。

JCR では、上記より東急不動産 HD における資金管理の妥当性および透明性は高いと評価している。

3. レポーティング体制

(1) 評価の視点

本項では、サステナビリティボンド発行前後の投資家等への開示体制が詳細かつ実効性のある形で計画されているか否かを、サステナビリティボンド発行時点において評価する。

(2) 評価対象の現状と JCR の評価

a. 資金の充当状況にかかるレポーティング

東急不動産 HD ではウェブサイト上で、本債券による調達資金の充当状況について開示する予定である。なお、資金使途の対象となるプロジェクトが本債券の償還までに売却などにより適格クライテリアを満たさなくなった場合、東急不動産 HD は適格クライテリアを満たす代替のプロジェクトの取得資金もしくは取得資金のリファイナンスに充当することを企図している。

b. 環境改善効果にかかるレポーティング

東急不動産 HD は、サステナビリティファイナンス・フレームワークにおいて、以下の項目を環境改善効果および社会的便益にかかるレポーティング項目として年に 1 回ウェブサイト上で開示することを予定している。

グリーンプロジェクト

- －サステナビリティファイナンス調達資金が充当された物件もしくはプロジェクト名
- － 充当されたプロジェクトが取得した認証種類と認証レベル

- エネルギー使用量(GJ)
- CO₂削減量(t-CO₂)
- 延床面積あたりの CO₂削減量(kg-CO₂/m²)
- 水使用量(m³)

ソーシャルプロジェクト

a) アウトプット

	対象プロジェクト	アウトプット
1	東京ポートシティ竹芝	<ul style="list-style-type: none"> ・スマートシティ、スマートビルの取り組み概要 ・デジタル、コンテンツ領域のビジネス支援、各種イベント開催状況 ・帰宅困難者の受入スペースの概要 ・防災用品の備蓄倉庫の概要 ・バリアフリーな歩行者ネットワークの概要 ・外国人幼児対応可能な子育て支援施設の概要 ・オールジェンダー対応トイレの設置状況 ・祈祷室の設置状況
2	(仮称) 九段南一丁目プロジェクト	<ul style="list-style-type: none"> ・帰宅困難者の受入スペースの概要 ・防災用品の備蓄倉庫の概要 ・停電時の緊急用電源の概要 ・オールジェンダー対応トイレの設置状況 ・礼拝室の設置状況 ・歴史的建造物保存 ・歩行者ネットワークの概要
3	会員制シェアオフィス事業 「Business-Airport」	<ul style="list-style-type: none"> ・施設の概要 ・付帯サービス(福利厚生サービス、健康プログラム、創業助成サービス等)の概要 ・入居者間の交流イベントの開催概要
4	スタートアップ支援・共創事業	<ul style="list-style-type: none"> ・施設の概要 ・入居者間の交流イベントの開催概要
5	シニア住宅事業	<ul style="list-style-type: none"> ・建物、施設の概要 ・入居者の状況概要 ・オペレーションの概要

b) アウトカム指標

- ・東京都インキュベーション施設認定取得数 ※No.3
- ・開催されたイベント回数の推移 ※No.4
- ・提供された居室数の推移 ※No.5
- ・提供された物件数の推移 ※No.3～No.5 の総和

c) インパクト

社会課題解決を通じた新しいライフスタイルの創造

- ・不動産の価値向上、安定した社会インフラの構築を通じた活気あふれる街づくりへの貢献
- ・住まいを起点としたライフスタイル提案型街づくりやエリアマネジメント、コミュニティ形成の推進

- ・地域雇用や観光需要の創出を通じた地域経済への貢献
- ・木密地域の解消、災害に強い都市機能の拡充
- ・健康経営の推進、健康社会の実現
- ・IoTを活用したスマートシティ、スマートオフィスなどによるデジタル社会の実現
- ・自然環境の保全、環境負荷の低減
- ・ユニバーサルデザインによるすべての人に優しい街づくりの推進（ソーシャルインクルージョン）

JCR では、東急不動産 HD の定める本債券に関する開示項目および開示頻度が適切であると評価している。

4. 組織のサステナビリティに対する取り組み

(1) 評価の視点

本項では、発行体の経営陣がサステナビリティに係る課題について、経営の優先度の高い重要課題と位置づけているか、環境・社会等を含むサステナビリティに係る分野を専門的に扱う部署の設置または外部機関との連携によって、サステナビリティボンド発行方針・プロセス、プロジェクトの選定基準などが明確に位置づけられているか、等を評価する。

(2) 評価対象の現状と JCR の評価

東急不動産 HD は、「価値を創造し続ける企業グループへ」をありたい姿とし、ハコやモノの枠を超えてライフスタイルを創造・提案することに努めている。これは、東急不動産 HD の起源である東急不動産、さらにはその前身である田園都市株式会社が 1918 年の創業以来、事業活動を通じて社会課題に向き合い、解決に取り組んできた姿勢である「挑戦する DNA」を受け継ぎながら、現代に即した形に進化させているといえる。

東急不動産 HD は、「私たちは、事業活動を通じて社会課題を解決し、ステークホルダーとともに、サステナブルな社会と成長を実現します。」というサステナビリティビジョンを制定している。

事業活動を通じて向き合うべき社会課題として、東急不動産 HD は取り組む SDGs を定め、7 つのマテリアリティを特定している。マテリアリティは、東急不動産 HD の経営計画や SDGs、日本政府や経済団体で認識されている課題などをもとに作成したロングリストから、外部有識者の意見を踏まえ、社会および東急不動産 HD グループにとっての重要性を加味した上で選定されている。東急不動産 HD が提供する不動産のみならず、当該不動産で提供されるサービスなどのソフト面、利用者や地域社会を対象として幅広く課題が特定されている。

東急不動産ホールディングスグループのマテリアリティ (重要な社会課題)

1	経済・政治・規制の変動	日本政府の社会保障課題や民営化推進、世界経済の不確実性などが事業機会や資金調達に大きく影響
2	生活の多様化/グローバル化	街づくり企業として、ライフスタイルや消費者ニーズの多様化、地域コミュニティの活性化などが事業機会に大きく影響
3	地域社会/都市の安心・安全	不動産デベロッパーとして、既存ストックの増加・老化、災害対応の必要性増加が事業機会に大きく影響
4	少子高齢社会の進行	住まいやシニア住宅事業を展開する企業グループとして、国内の少子高齢化・人口減少などが事業機会に大きく影響
5	IoT/イノベーション	モノ・コトどちらも提供する企業として、IoT技術の進捗がイノベーションやビジネスモデル変化に大きく影響
6	自然環境の変化	街づくりを担う企業として、気候変動の深刻化に伴うインフラ整備や投資家の関心事の変化が事業機会・継続に大きく影響
7	社会的要請の厳格化	消費者からの多面的な対応要請、コーポレートガバナンスなど多様なファクターが経営体制に大きく影響

(出典：東急不動産 HD 2020 統合報告書)

東急不動産 HD は、グループの幅広い事業ポートフォリオ、多様なアセットと多彩な顧客基盤、専門知識を有した人材などの強みを活かして、アウトプットとしての施設およびサービスを提供することでマテリアリティの解決を目指す。東急不動産 HD の提供するサービス等によって実現するアウトカムは社会的価値と定義され、7 つのマテリアリティのいずれかの解決に資するものと考えられている。東急不動産 HD では、多様な価値の提供を通じて社会的価値により、企業のみならずステークホルダーも含めた社会全体のサステナブルな成長を目指している。

サステナビリティに関する取り組みにおいて、東急不動産 HD では社内外の専門家を活用している。マテリアリティの策定にあたっては外部有識者を招聘し、第三者の意見を取り入れて公平性を確保している。資金使途の対象となるプロジェクトは、専門的知見を有する部署であるサステナビリティ推進室

が中心となり、環境改善効果および社会的便益を確認した上で選定されている。グループ全体の方針の決定および情報共有は、東急不動産 HD と主要なグループ会社の社長、主要な経営陣から構成されるサステナビリティ委員会において行われている。

以上より、JCR では、東急不動産 HD がサステナビリティを経営の優先課題ととらえ、自社とグループ会社の事業活動を通じて精力的に課題解決に取り組んでいると評価している。

■評価結果

本債券について、JCRサステナビリティファイナンス評価手法に基づき「グリーン性・ソーシャル性評価（資金用途）」の予備評価を“gs1”、「管理・運営・透明性評価」の予備評価を“m1”とした。この結果、「JCR サステナビリティボンド予備評価」を“SU 1”とした。本債券は、グリーンボンド原則、ソーシャルボンド原則、サステナビリティボンドガイドライン、環境省によるグリーンボンドガイドラインにおいて求められる項目について基準を満たしていると考えられる。

【JCR サステナビリティファイナンス評価マトリックス】

		管理・運営・透明性評価				
		m1	m2	m3	m4	m5
グリーン性・ソーシャル性評価	gs1	SU 1	SU 2	SU 3	SU 4	SU 5
	gs2	SU 2	SU 2	SU 3	SU 4	SU 5
	gs3	SU 3	SU 3	SU 4	SU 5	評価対象外
	gs4	SU 4	SU 4	SU 5	評価対象外	評価対象外
	gs5	SU 5	SU 5	評価対象外	評価対象外	評価対象外

■評価対象

発行体：東急不動産ホールディングス株式会社（証券コード：3289）

【新規】

対象	発行額	発行日	償還日	利率	予備評価
東急不動産ホールディングス株式会社第2回利払繰延条項・期限前償還条項付無担保社債（劣後特約付）（サステナビリティボンド）	未定	2020年12月 （予定）	2060年12月 （予定）	未定	JCR サステナビリティボンド評価 : SU 1 グリーン性・ソーシャル性評価 : gs1 管理・運営・透明性評価 : m1

（担当）菊池 理恵子・垣内 洋椰

本件サステナビリティボンド評価に関する重要な説明

1. JCR サステナビリティボンド評価の前提・意義・限界

日本格付研究所（JCR）が付与し提供する JCR サステナビリティボンド評価は、評価対象であるサステナビリティボンドの発行により調達される資金が JCR の定義するグリーンプロジェクトおよびソーシャルプロジェクトに充当される程度ならびに当該サステナビリティボンドの資金使途等にかかる管理、運営および透明性確保の取り組みの程度に関する、JCR の現時点での総合的な意見の表明であり、当該サステナビリティボンドで調達される資金の充当ならびに資金使途等にかかる管理、運営および透明性確保の取り組みの程度を完全に表示しているものではありません。

JCR サステナビリティボンド評価は、サステナビリティボンドの発行計画時点または発行時点における資金の充当等の計画または状況の評価するものであり、将来における資金の充当等の状況を保証するものではありません。また、JCR サステナビリティボンド評価は、サステナビリティボンドが環境、社会的課題に及ぼす効果を証明するものではなく、環境、社会的課題に及ぼす効果について責任を負うものではありません。サステナビリティボンドの発行により調達される資金が環境、社会的課題に及ぼす効果について、JCR は発行体または発行体の依頼する第三者によって定量的・定性的に測定されていることを確認しますが、原則としてこれを直接測定することはありません。

2. 本評価を実施するうえで使用した手法

本評価を実施するうえで使用した手法は、JCR のホームページ (<https://www.jcr.co.jp/>) の「サステナブルファイナンス・ESG」に、「JCR サステナビリティファイナンス評価手法」として掲載しています。

3. 信用格付業にかかる行為との関係

JCR サステナビリティボンド評価を付与し提供する行為は、JCR が関連業務として行うものであり、信用格付業にかかる行為とは異なります。

4. 信用格付との関係

本件評価は信用格付とは異なり、また、あらかじめ定められた信用格付を提供し、または閲覧に供することを約束するものではありません。

5. JCR サステナビリティボンド評価上の第三者性

本評価対象者と JCR の間に、利益相反を生じさせる可能性のある資本関係、人的関係等はありません。

■留意事項

本文書に記載された情報は、JCR が、発行体および正確で信頼すべき情報源から入手したものです。ただし、当該情報には、人為的、機械的、またはその他の事由による誤りが存在する可能性があります。したがって、JCR は、明示的であると黙示的であると問わず、当該情報の正確性、結果的正確性、適時性、完全性、市場性、特定の目的への適合性について、一切表明保証するものではなく、また、JCR は、当該情報の誤り、遺漏、または当該情報を使用した結果について、一切責任を負いません。JCR は、いかなる状況においても、当該情報のあらゆる使用から生じうる、機会損失、金銭的損失を含むあらゆる種類の、特別損害、間接損害、付随的損害、派生的損害について、契約責任、不法行為責任、無過失責任その他責任原因のいかんを問わず、また、当該損害が予見可能であると予見不可能であると問わず、一切責任を負いません。JCR サステナビリティボンド評価は、評価の対象であるサステナビリティボンドにかかる各種のリスク（信用リスク、価格変動リスク、市場流動性リスク、価格変動リスク等）について、何ら意見を表明するものではありません。また、JCR サステナビリティボンド評価は JCR の現時点での総合的な意見の表明であって、事実の表明ではなく、リスクの判断や個別の債券、コマーシャル・ペーパー等の購入、売却、保有の意思決定に関して何らの推奨をするものでもありません。JCR サステナビリティボンド評価は、情報の変更、情報の不足その他の事由により変更、中断、または撤回されることがあります。JCR サステナビリティボンド評価のデータを含め、本文書に係る一切の権利は、JCR が保有しています。JCR サステナビリティボンド評価のデータを含め、本文書の一部または全部を問わず、JCR に無断で複製、翻案、改変等を行うことは禁じられています。

■用語解説

JCR サステナビリティボンド評価：サステナビリティボンドの発行により調達される資金が JCR の定義するグリーンプロジェクトまたはソーシャルプロジェクトに充当される程度ならびに当該サステナビリティボンドの資金使途等にかかる管理、運営および透明性確保の取り組みの程度を評価したものです。評価は5段階で、上位のものから順に、SU 1、SU 2、SU 3、SU 4、SU 5 の評価記号を用いて表示されます。

■サステナブルファイナンスの外部評価者としての登録状況等

- ・環境省 グリーンボンド外部レビュー者登録
- ・ICMA (国際資本市場協会) に外部評価者としてオブザーバー登録
- ・UNEP FI ポジティブインパクト金融原則 作業部会メンバー
- ・Climate Bonds Initiative Approved Verifier (気候変動イニシアティブ認定検証機関)

■その他、信用格付業者としての登録状況等

- ・信用格付業者 金融庁長官（格付）第1号
- ・EU Certified Credit Rating Agency
- ・NRSRO：JCR は、米国証券取引委員会の定める NRSRO (Nationally Recognized Statistical Rating Organization) の5つの信用格付クラスのうち、以下の4クラスに登録しています。(1)金融機関、ブローカー・ディーラー、(2)保険会社、(3)一般事業法人、(4)政府・地方自治体。米国証券取引委員会規則17g-7(a)項に基づく開示の対象となる場合、当該開示は JCR のホームページ (<https://www.jcr.co.jp/en/>) に掲載されるニュースリリースに添付しています。

■本件に関するお問い合わせ先

情報サービス部 TEL：03-3544-7013 FAX：03-3544-7026

株式会社 日本格付研究所

Japan Credit Rating Agency, Ltd.

信用格付業者 金融庁長官（格付）第1号

〒104-0061 東京都中央区銀座 5-15-8 時事通信ビル